



Stadtplanungsamt

---

**Beschlussvorlage**

**Vorlagen-Nr.**  
**B-7528/2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	19.03.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2024

---

**Titel:**

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 53/2024 "Zapfholzweg III"**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für die Fläche der Gemarkung Frankenfelde, Flur 5, Flurstücke 21, 218, 219, 220, 221, 278, 291, 294, 297, 300, 303, 306, 310, 313, 316, 319, 322, 33, 35, 36, 37, 38, 39 und 40 wird der Bebauungsplan Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“ aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzufordern.
3. Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es wird ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird den Bürgern vier Wochen Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und sich zu äußern.

---

**Finanzielle Auswirkung: [ja]**

Gesamt			<b>Produktkonto</b>
-aufwendungen	<b>[ja]</b> <b>100.000</b>	€	51110.521160
-auszahlungen	<b>[ja]</b>	€	

Auswirkung Folgejahre: **[ja]** €

Bestätigung Kämmerei:

---

**Veröffentlichungspflichtig**

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

---

**Erläuterung/Begründung:**

Durch die fortschreitenden Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 14/94 Zapfholzweg II“ verringert sich das in Luckenwalde vorhandene Angebot an freien Gewerbeflächen immer mehr. Um auch weiterhin die Nachfrage nach attraktiven Gewerbeflächen bedienen zu können, ist die Entwicklung weiterer Flächen erforderlich,

Die Flächen befinden sich westlich der Kernstadt Luckenwaldes direkt an der Ortsumgehung der Bundesstraße 101 zwischen der Frankenfelder Chaussee und dem Zapfholzweg. Südlich des Zapfholzwegs grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 14/94 Zapfholzweg II“ an. Östlich grenzt die Fläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Frankenfelde Nr. 1 „Frankenfelder Berg“. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die ebenfalls auf der Basis von Bebauungsplanverfahren entstandenen Handelsbetriebe toom, Marktkauf und Möbel-Boss. Die Fläche wird durchschnitten von einer vorhandenen, unbefestigten Privatstraße. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die 24 Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Eigentumsstruktur ist sehr heterogen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 39,5 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche östlich der Privatstraße als gewerbliche Baufläche dar. Die Fläche zwischen B101 und der Privatstraße ist teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, teils wurde sie von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Für den Bereich östlich der Privatstraße hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde am 06.12.2005 den Einleitungsbeschluss (Beschlussvorlage B-4336/2005) für das Änderungsverfahren gefasst, mit dem Ziel, die gewerbliche Nutzung vorzubereiten. Dieses Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Privatstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebiet beiderseits dieser Straße, um weiterhin ein nachfragegerechtes Angebot an diesen Flächen zu gewährleisten.

Der Ausbau der Straße dient auch der Reduzierung des Verkehrs auf der Frankenfelder Chaussee und damit der Entlastung der dort vorhandenen Wohnbebauung von verkehrsbedingten Immissionen.

Die Kosten für das Verfahren belaufen sich auf ca. 100.000 €, wobei wesentliche

Verfahrensbestandteile (Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligungen) ebenso wie die Änderung des Flächennutzungsplanes in Eigenleistung der Stadt erbracht werden sollen. Für das Haushaltsjahr 2024 fallen maximal Kosten von ca. 35.000 € an, die aus Haushaltsausgaberesten aus dem Produktkonto 51110.521160 finanziert werden können. Für die Planungsleistungen wird eine Förderung aus der Planungsförderungsrichtlinie 2023 des Landes Brandenburg beantragt. Die Förderung würde 50 % der anfallenden Kosten betragen. Der Beginn der Planungsleistungen erfolgt erst nach Vorlage des Förderbescheids.

**Anlage:**

Anlage Geltungsbereich